

# Kernsaniertes und freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Betzingen

72770 Reutlingen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 23008-SL



Zimmer: 7 - Kaufpreis: **585.000 EUR**



## Kernsaniertes und freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Betzingen

Objekt ID	23008-SL
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	72770 Reutlingen
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Wohn-Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	1928
Zustand	teil-/vollsanziert
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Massivbauweise, Parkettboden, Rollladen, Satteldach, Tageslichtbad, Teilunterkellert, Terrasse, Überwachungskamera, Wasch-/Trockenraum
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,5 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	585.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses sehr schöne Einfamilienhaus befindet sich in einer guten und ruhigen Wohnlage von Reutlingen-Betzingen. Sobald Sie das traumhaft ausgestattete Objekt betreten, fühlen Sie sich sofort wie zu Hause. Der Eingangsbereich ist großzügig und hell. Auf der linken Seite gelangen Sie in das große und gemütliche Wohn- und Esszimmer sowie in die Küche. Die Fenster im Wohn- und Esszimmer sind teilweise bodentief und durchfluten das Haus mit viel Licht. Außerdem befindet sich hier ein hochwertiger Kaminofen für die kalte Jahreszeit. Über das Wohn- und Esszimmer erreichen Sie den Balkon mit Abgang zur Terrasse. Neben dem Esszimmer ist eine erstklassige Einbauküche im Landhausstil angeordnet. Hier macht das Kochen richtig Spaß. Zudem befinden sich im Erdgeschoss ein Duschbad mit WC und Waschbecken, eine Speisekammer, eine Waschküche sowie ein Arbeitszimmer. Über eine wunderschöne Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befindet sich das Hauptbad mit großer Badewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken. Neben dem Bad ist ein Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank angeordnet. Im Obergeschoss befinden sich noch zwei weitere Schlafzimmer. Im Dachgeschoss stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Die gut geschnittene Grundrissgestaltung vermittelt ein weitläufiges Raumerleben. Die wertigen Fußböden runden dieses gelungene Bild ab. Das Gebäude ist teilweise unterkellert und bietet somit viel Nutzfläche. Die Immobilie befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Aus dem Dachgeschoss haben Sie eine sehr schöne Aussicht.

## Ausstattung

Das Einfamilienhaus wurde 1928 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2019 kernsaniert. Die Energie für Heizung und Warmwasser liefert eine hocheffiziente Luft-Wasser-Wärme-Pumpe. Die Immobilie ist hochwertig ausgestattet und befindet sich in einem energetisch sehr guten Zustand. Das Gebäude hat zwei Bäder und eine Einbauküche mit Elektrogroßgeräten. Im Untergeschoss befindet sich ein schöner und großer Gewölbekeller. Die hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogroßgeräten ist im Kaufpreis inbegriffen.

## Sonstiges

Besichtigungen sind kurzfristig nach telefonischer Absprache möglich.

Der Energieausweis liegt vor (ausgestellt am 07.07.2022 - gültig bis 06.07.2032). Der Endenergieverbrauch dieses Gebäudes beträgt 30,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Energieeffizienzklasse A. Baujahr Gebäude 1928, Kernsanierung 2019, Baujahr Wärmeerzeuger 2019. Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Strom.

2,5 % Käuferprovision inkl. MwSt. - Wir haben mit dem Verkäufer in gleicher Höhe einen provisionspflichtigen Maklervertrag abgeschlossen.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	07.07.2022



Gültig bis	06.07.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1928
Primärenergieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe, Strom
Endenergieverbrauch	30,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	A



## Lage

Unser Immobilienangebot befindet sich in guter und ruhiger Wohnlage von Reutlingen-Betzingen. Betzingen ist als Wohnort äußerst beliebt und mit Abstand der größte und älteste Stadtbezirk Reutlingens. Zudem ist Betzingen der einzige der zwölf Reutlinger Stadtbezirke, der ein umfassendes Einzelhandels- und Dienstleistungsspektrum aufweist. Die Infrastruktur ist hervorragend, von Kindergärten, der Friedrich-Hoffmann-Gemeinschaftsschule mit Hallenbad über viele Fachärzte bis zum Seniorenzentrum mit betreutem Wohnen gibt es nahezu alles am Ort. Auch das Gesundheitszentrum der Volkshochschule Reutlingen hat seinen Sitz in Betzingen. Betzingen liegt verkehrsgünstig zu Reutlingen und Tübingen. Das Stadtzentrum Reutlingen ist in ca. 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Es bietet viele attraktive Angebote und Freizeitmöglichkeiten und lädt zum Bummeln ein. Die Universitätsstadt Tübingen ist in ca. 15 Minuten zu erreichen. Die historische Altstadt mit ihren Gässchen ist immer ein Erlebnis.





23008-SL-01



23008-SL-02



23008-SL-03



23008-SL-04



23008-SL-05



23008-SL-06





23008-SL-21



23008-SL-22



23008-SL-23



23008-SL-24



23008-SL-25



23008-SL-07





23008-SL-08



23008-SL-09



23008-SL-10



23008-SL-11



23008-SL-12



23008-SL-13





23008-SL-14



23008-SL-15



23008-SL-16



23008-SL-17



23008-SL-18



23008-SL-19

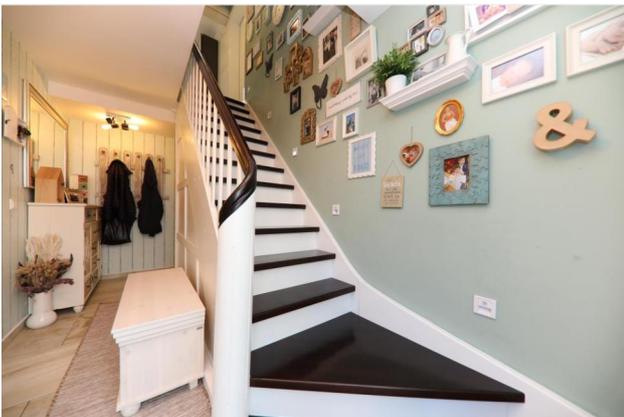




23008-SL-20



23008-SL-26



23008-SL-27



23008-SL-28



23008-SL-29



23008-SL-30

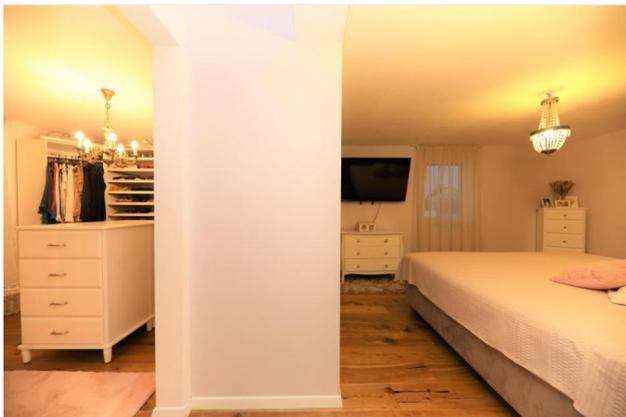




23008-SL-31



23008-SL-32



23008-SL-33



23008-SL-34



23008-SL-35



23008-SL-36





23008-SL-37



23008-SL-38



23008-SL-39



23008-SL-40

